

Predio de 2,400 m² en Zapopan, mixto comercio y renta institucional gana a plaza y a oficinas

20.6730° N, 103.4472° O, Zapopan, Jalisco

Comercio con renta institucional supera a plaza, oficinas y mixto en venta

14%

Renta institucional en el corredor Vallarta gana al ciclo actual

La vivienda vertical en venta ya se saturó

26%

Las oficinas viven su peor ciclo en 15 años

Qué contiene este estudio.

I	II	III
El predio y su zona	Cuatro futuros	La recomendación
05 Contexto del predio	12 Opción 1: Plaza comercial	19 Recomendación final
06 Población por anillo	13 Opción 2: Oficinas	20 Qué la tumbaría
07 Perfil socioeconómico	14 Opción 3: Mixto venta	21 Fuentes y firma
08 Mercado inmobiliario	15 Opción 4: Mixto en renta institucional	
09 Referencia financiera	16 Las opciones frente a frente	
10 Plusvalía del predio	17 Sensibilidad de la recomendación	



PRIMERA PARTE

El predio y su zona.

Caso de muestra de estrategia · fuentes públicas, septiembre 2026

estratega · 04 / 21

CONTEXTO DEL PREDIO

Así es el predio y su zona de influencia

2,400 m²

superficie, Esquina con doble frente vial

FICHA DEL PREDIO

COORDENADAS 20.6730° N, 103.4472° O
Zapopan, Jalisco

TIPO DE ZONA Urbana consolidada
Corredor Vallarta poniente

PÚBLICO DOMINANTE Familias y profesionistas
25 a 45 años, NSE medio a medio alto

OPCIONES EVALUADAS 4
3 propuestas por el cliente y 1 del análisis

FECHA DE CAPTURA 8 de septiembre de 2026
Muestra pública de estrategia

Fuente: Resumen validado con el cliente; contexto geográfico con Mapa Digital de INEGI y Google Maps

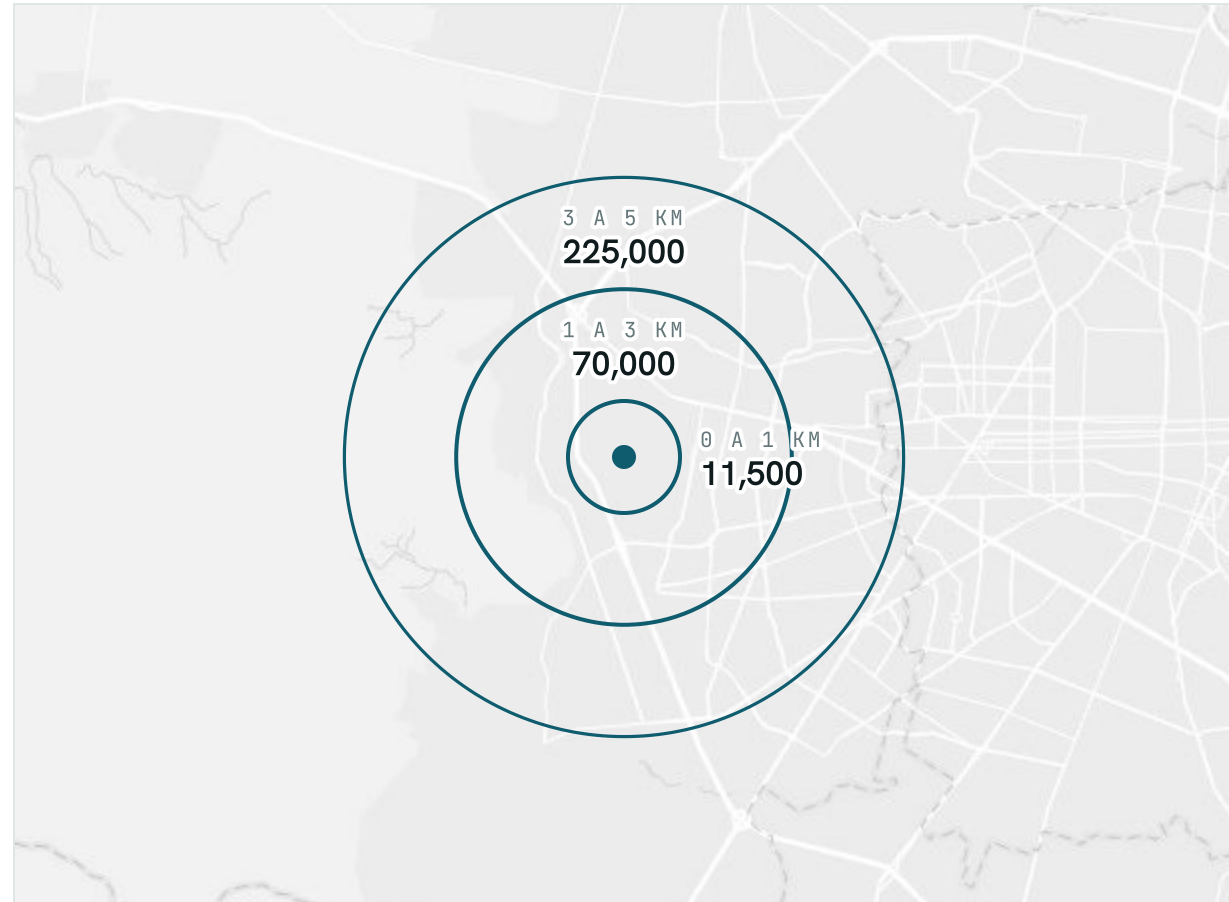
DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

**El corredor Vallarta
poniente concentra
ingreso alto de 3 a 5 km**

306 mil

personas a menos de 5 km del predio

POBLACIÓN ESTIMADA POR ANILLO



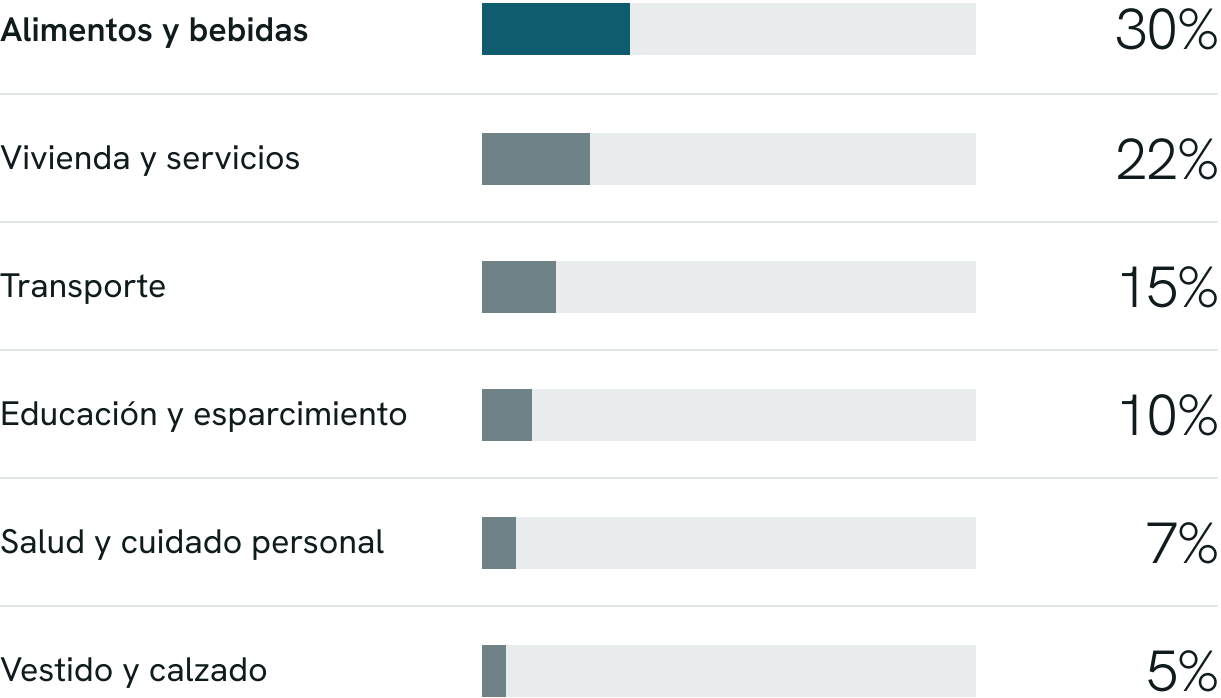
Fuente: Censo INEGI 2020 proyectado a 2026, DENUe, Mapa Digital INEGI, consulta septiembre 2026

PERFIL SOCIOECONÓMICO

Uno de cada tres hogares del anillo 3 a 5 km está en A/B/C+

\$85,000 a \$180,000
ingreso mensual del hogar por nse (mxn), a/b

ESTRUCTURA DE GASTO HOGAR NSE C+/B



Fuente: AMAI 2024 sobre Censo INEGI 2020, ENIGH 2022 ajustada por INPC 2022 a 2026

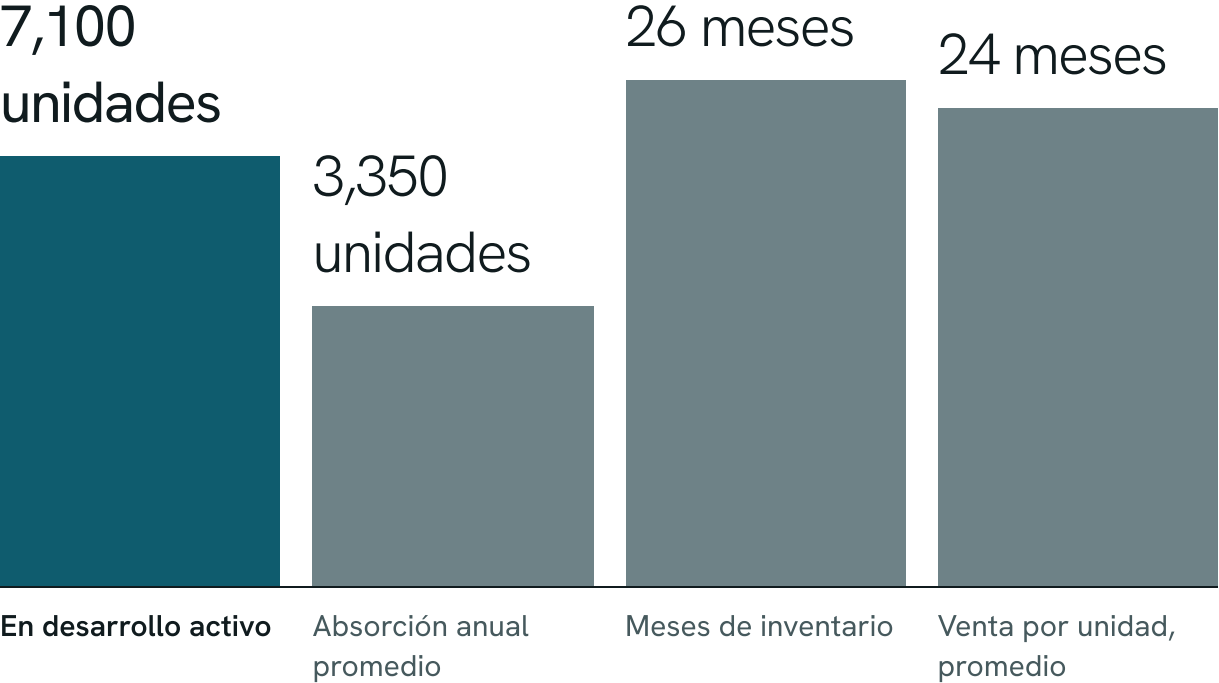
MERCADO INMOBILIARIO

Renta al alza, vivienda saturada, oficinas en peor ciclo en 15 años

\$12,500 a \$15,500

suelo en el corredor vallarta, mxn/m² (14 comparables, sep 2026)

OFERTA ACTIVA DE VIVIENDA VERTICAL EN ZAPOPAN



Fuente: SNIIV/SEDATU, Colliers ZMG 1T 2026, JLL 2S 2025, muestra 22 desarrollos activos en portales, consulta septiembre 2026

REFERENCIA FINANCIERA

Un mixto vertical cuesta
de \$16,000 a \$22,000
MXN/m² en costo directo

\$18,500

Costo directo base instit., MXN/m²

COSTO DIRECTO DE CONSTRUCCIÓN, \$/M² (MXN 2026)

Interés social		\$9,500 a \$11,500
Vivienda medio alta		\$15,000 a \$22,500
Depto gama alta		\$20,000 a \$32,000
Plaza media alta		\$7,800 a \$12,500
Oficinas clase A		\$16,000 a \$24,000

Fuente: CMIC, CANADEVI Jalisco, tabla SIMSA de referencia 2026, comparables ZMG

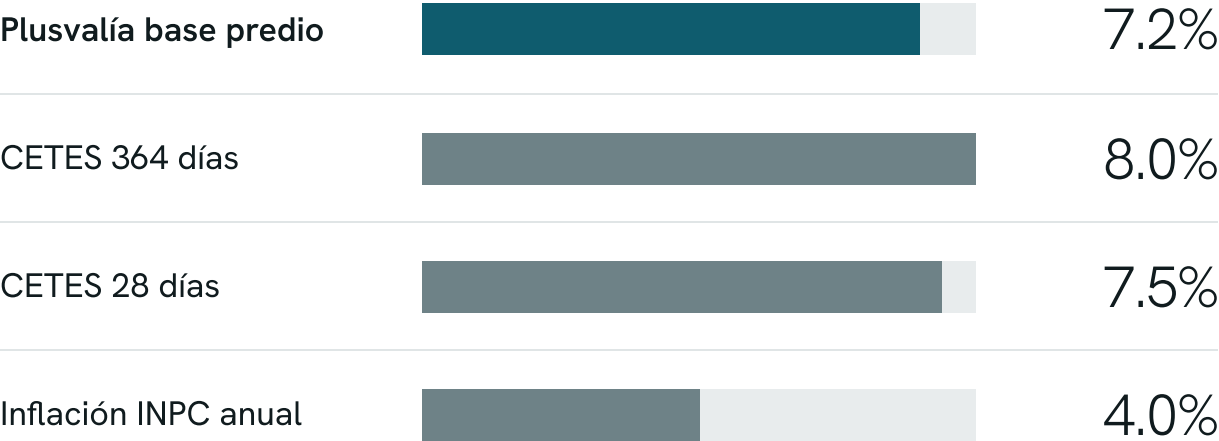
PLUSVALÍA DEL PREDIO

Dejar el predio sin construir
es neutral contra CETES,
defensivo contra inflación

7.2%

plusvalía base predio al año

RENDIMIENTO ANUAL ESTIMADO CONTRA ALTERNATIVAS



Fuente: SHF sección estadísticas, Banxico SIE, INEGI INPC, consulta septiembre 2026



SEGUNDA PARTE

Cuatro futuros.

Caso de muestra de estrategia · fuentes públicas, septiembre 2026

estrategia · 11 / 21

PROPUESTA DEL CLIENTE

Opción 1: Plaza comercial

Plaza rentable, techo bajo

570 / 800

de 800 puntos, la segunda de cuatro opciones

CALIFICACIÓN POR VARIABLE · 0 A 100

1 2 3 4

Accesibilidad		78
Demanda del segmento		68
Atracción de inversión		62
Oportunidad competitiva		78
Estacionamiento		82
Contexto macroeconómico		64
Claridad del concepto		76
Rentabilidad esperada		62

Fuente: rúbrica de 8 variables de SIMSA Marketing Intelligence

Opción 2: Oficinas

Oficinas clase A: opción riesgosa

492/800

de 800 puntos, la cuarta de cuatro opciones

Accesibilidad		76
Demanda del segmento		48
Atracción de inversión		60
Oportunidad competitiva		42
Estacionamiento		78
Contexto macroeconómico		58
Claridad del concepto		78
Rentabilidad esperada		52

Fuente: rúbrica de 8 variables de SIMSA Marketing Intelligence

Opción 3: Mixto venta

El mixto une comercio y departamentos en venta

564 / 800

de 800 puntos, la tercera de cuatro opciones

Accesibilidad		82
Demanda del segmento		68
Atracción de inversión		74
Oportunidad competitiva		58
Estacionamiento		72
Contexto macroeconómico		62
Claridad del concepto		78
Rentabilidad esperada		70

Fuente: rúbrica de 8 variables de SIMSA Marketing Intelligence

RECOMENDADA

Opción 4: Mixto en renta institucional

Mixto de comercio y renta institucional (Build to Rent)

646 / 800

de 800 puntos, la calificación más alta de las cuatro opciones

CALIFICACIÓN POR VARIABLE · 0 A 100

1 2 3 4

Accesibilidad		84
Demanda del segmento		84
Atracción de inversión		82
Oportunidad competitiva		80
Estacionamiento		78
Contexto macroeconómico		84
Claridad del concepto		76
Rentabilidad esperada		78

Fuente: rúbrica de 8 variables de SIMSA Marketing Intelligence

COMPARATIVO DE PUNTAJES

La opción 4 gana
6 de 8 variables,
ventaja de 76 puntos

6 de 8

variables en las que gana mixto en renta institucional

CALIFICACIÓN POR VARIABLE · 0 A 100

	PLAZA COMERCIAL	OFICINAS	MIXTO VENTA	MIXTO EN RENTA INSTITUCIONAL
Accesibilidad	78	76	82	84
Demanda del segmento	68	48	68	84
Atracción de inversión	62	60	74	82
Oportunidad competitiva	78	42	58	80
Estacionamiento	82	78	72	78
Contexto macroeconómico	64	58	62	84
Claridad del concepto	76	78	78	76
Rentabilidad esperada	62	52	70	78
Total de 800	570	492	564	646

Fuente: rúbrica de 8 variables de SIMSA Marketing Intelligence

SENSIBILIDAD DE LA OPCIÓN RECOMENDADA

Rendimiento bruto anual de salida mueve más la tasa interna de retorno

15.5%

margen en el escenario base; en BASE-BASE la TIR es 15.5%. El escenario BULL empuja a 19.5 y el BEAR a 12.0.

MARGEN POR ESCENARIO

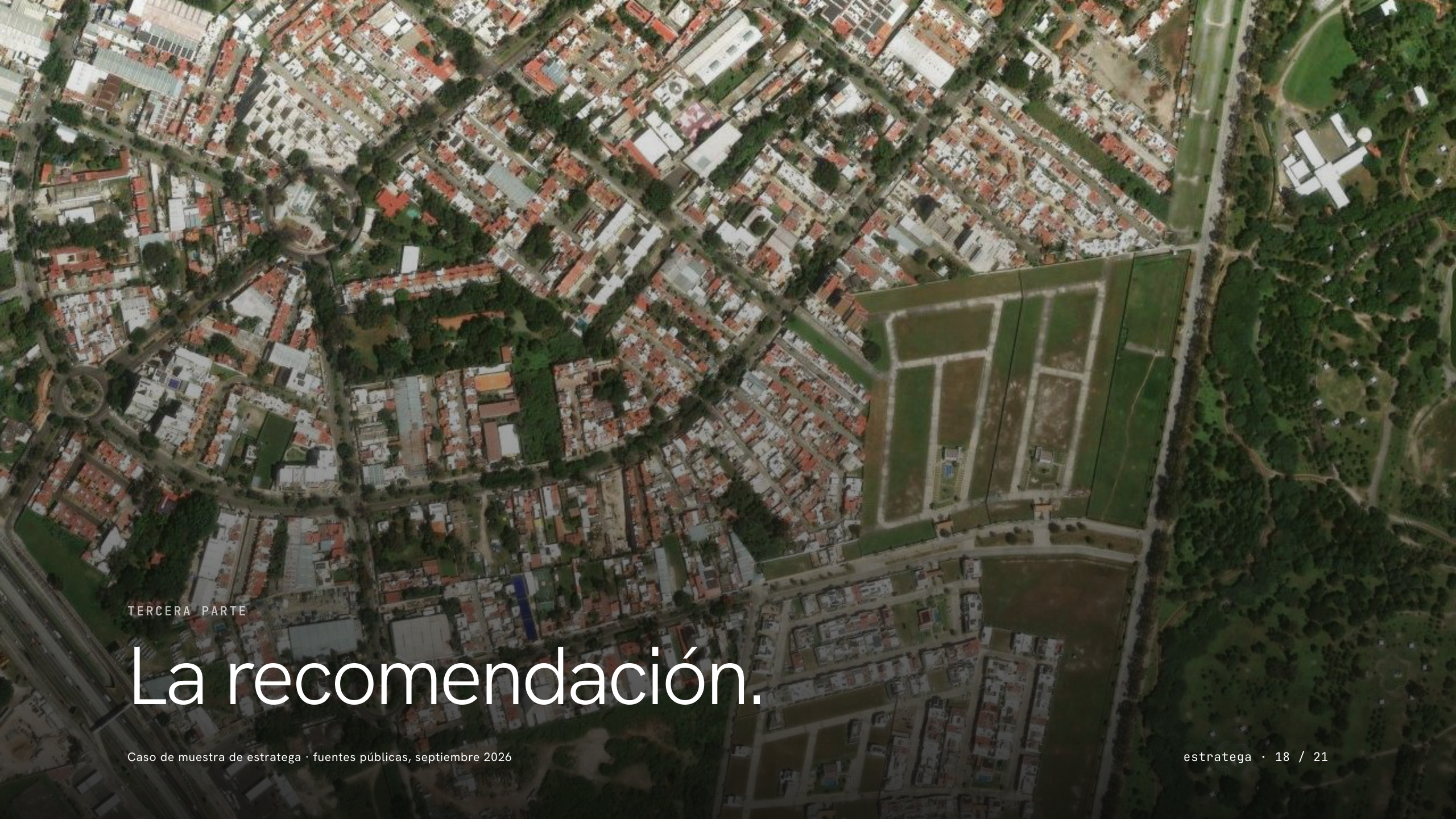
RENDIMIENTO SALIDA / COSTO -10%
COSTO OBRA

COSTO BASE

COSTO +10%

	BULL		
Rendimiento 6.5% (BULL)	22%	19.5%	17.5%
Rendimiento 7.5% (BASE)	18%	BASE 15.5%	13.5%
Rendimiento 8.5% (BEAR)	14%	12%	BEAR 10%

Fuente: CMIC, CANADEVI Jalisco, tabla SIMSA de referencia 2026, comparables ZMG

An aerial photograph of a densely populated urban area. The majority of the frame is filled with a tight grid of small, multi-story buildings with reddish-brown roofs. A large, rectangular green field, possibly a sports field or park, is visible in the lower right quadrant, separated from the main urban area by a road. To the right of the field, there is a large, dark green wooded area. In the bottom left corner, a multi-lane highway is visible. The overall scene suggests a transition or development project in an established urban environment.

TERCERA PARTE

La recomendación.

Caso de muestra de estrategia · fuentes públicas, septiembre 2026

estratega · 18 / 21

Mixto comercio y renta institucional (Build to Rent) con fondo familiar coinversionista

VERIFICACIONES ANTES DE COMPROMETER CAPITAL

Uso de suelo

Visor Urbano Zapopan en día 1 a 15, densidad mixta con 7+ niveles y COS 60%

Factibilidad SIAPA y CFE

Trámite día 15 a 45; sin agua no hay renta institucional de 60+ unidades

Avalúo comercial

Valuador certificado ISNAC día 30 a 60; contraste con rangos del reporte

LA RECOMENDACIÓN, PUESTA A PRUEBA

Qué tendría que pasar para cambiar la recomendación.

QUÉ LA TUMBARÍA

Que Banxico se vea obligado a re-subir tasa objetivo por arriba de 9.5%, comprimiendo rendimiento de renta institucional contra CETES; ver plan B en el narrativo

LO QUE LA SOSTIENE

La opción 4 gana por 76 puntos sobre la más cercana, un margen que descarta el empate técnico.

Renta institucional rinde 7.5 a 8.5% estabilizado, más que CETES 364 días (8.0%) en escenario base.

La bolsa del cliente (\$50 a \$100 mdp) no cubre el proyecto sola; requiere socio institucional.

estratega

Fuentes, triangulación y vacíos declarados

REVISADO Y FIRMADO POR

Analista de estrategia

CON EL RESPALDO DE

SIMSA Marketing Intelligence

CONTACTO

soporte@estratega.io

VACÍOS DECLARADOS

Clave catastral del predio no incluida en el cuestionario inicial
· uso de suelo puntual no verificado en Visor Urbano.

FUENTES

INEGI Censo 2020 más ENIGH 2022 · Población, hogares, NSE, ingreso y gasto por rubro · sep 2026 · confianza alta

INEGI DENUÉ y Mapa Digital · Establecimientos por giro y vialidades · sep 2026 · confianza alta

IMSS puestos asegurados Jalisco · Empleo formal (1,955,000, +2.1% anual) · jul 2026 · confianza alta

Banxico SIE subasta primaria · CETES 28 (7.5%) y 364 días (8.0%) · sep 2026 · confianza alta

INEGI INPC · Inflación anual 4.0% · ago 2026 · confianza alta

SHF Índice Precios Vivienda · Plusvalía histórica Jalisco 7.5% anual promedio 5 años · sep 2026 · confianza media

SNIIV/SEDATU y RUV/CONAVI · Oferta vivienda vertical Zapopan (7,100 unidades) · 1S 2026 · confianza media

Colliers ZMG 1T 2026 y JLL 2S 2025 · Vacancia oficinas 22 a 26%, renta \$/m², absorción · sep 2026 · confianza alta

Inmuebles24, Lamudi, Propiedades.com · Muestra de suelo, venta y renta (54 comparables) · 5 al 8 de sep 2026 · confianza media

CMIC y CANADEVI Jalisco · Costos paramétricos construcción MXN/m² · sep 2026 · confianza media

PMDU Zapopan más Visor Urbano · Uso de suelo y densidades (verificación puntual pendiente) · sep 2026 · confianza baja

AMAT Regla NSE 2024 · Distribución NSE por AGEF · 2024 vigente · confianza media